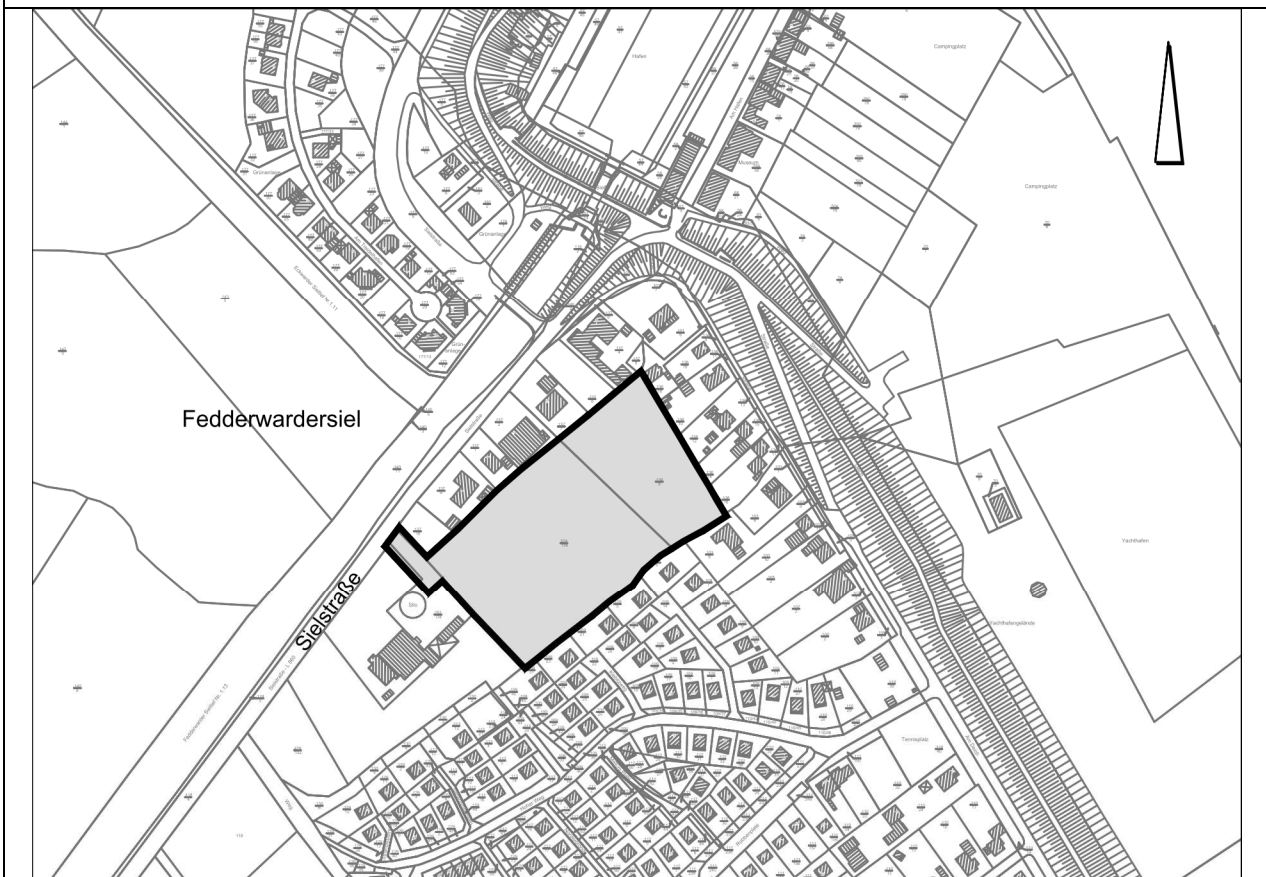


Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 Fedderwardersiel: „Anschluss Sielstraße“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Begründung

Mai 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALT

1	EINLEITUNG	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Lage des Plangebietes.....	4
1.4	Planungsrahmenbedingungen	4
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1	Nachbarschutzrechtliche Belange	8
3.3	Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung	9
3.3.1	Biotopschutz.....	9
3.3.2	Artenschutz	10
3.3.3	Eingriffsregelung	12
3.3.4	Belange der Ver- und Entsorgung	14
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	15
4.3	Nebenanlagen und Garagen.....	15
4.4	Wasserflächen	15
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
6	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	16
7	HINWEISE	17
8	VERFAHREN.....	17

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 162 – Fedderwardersiel: „Anschluss Sielstraße“- der Gemeinde Butjadingen aus dem Jahr 2004 soll vor allem in Bezug auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung geändert werden. Weiterhin sollen Anpassungen der Bauweise vorgenommen werden, um ein Einfügen in die bestehenden baulichen Strukturen in dem zentralen Bereich von Fedderwardersiel zu sichern. Insgesamt ist es also Zielsetzung, den Bebauungsplan an die heutigen Rahmenbedingungen anzupassen und gleichzeitig die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern, um eine Umsetzung des Baugebietes zu forcieren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete aus. Das Baugebiet ist bislang nicht bebaut worden und liegt brach. Dies wird v. a. dadurch begründet, dass die Nachfrage nach allgemeinen Wohngebieten in Fedderwadersiel sehr gering ist. Die Gemeinde Butjadingen erkennt derzeit, dass die touristischen Potenziale aufgrund der Lage an der Küste noch nicht ausgeschöpft sind und möchte zur Weiterentwicklung dieses wichtigen Bereiches der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde den Tourismus explizit fördern. Dazu dient auch die Sicherung von Flächen für Ferienwohnungen oder Ferienhäusern. Da touristisches Wohnen in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise und damit nur untergeordnet zulässig ist, beabsichtigt die Gemeinde Butjadingen die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 162 im Rahmen der ersten Änderung zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Fedderwadersiel“ zu ändern.

Die hier in Rede stehende Fläche befindet sich nahe des Hafens und Zentrums von Fedderwardersiel direkt am Deich und ist deshalb für diese Nutzung besonders geeignet.

Zur Sicherung der Maßstäblichkeit der ermöglichten Bebauung werden allerdings Regelungen über die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude und zur Ausprägung der Gebäude getroffen. Auch diese werden an die heutigen Kenntnisse und den Gebäudebestand im Umfeld angepasst. Zusätzlich soll durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das Plangebiet die Gebäudelänge auf 12 m für Einzelhäuser und 16 m für Doppelhäuser begrenzt werden

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diese Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 – PlanzV 90),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

- das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),

in der jeweils geltenden Fassung.

Da es sich im vorliegenden Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, da hier schon Planrecht besteht, und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt, soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Das beschleunigte Verfahren ist dann nach § 13a (1) Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Insofern kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

1.3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich Fedderwardersiels östlich der Sielstraße und südlich bzw. westlich der Straße am Deich. In südwestlicher Richtung befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Ansonsten ist das Plangebiet umgeben von Wohn- und Mischnutzungen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,8 ha. Das Plangebiet ist dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 (RROP 2003)

Die Ziele der Regionalplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch zeichnerisch und textlich festgelegt. Das Plangebiet der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in einem Raum, der mit der Funktion der „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ versehen wurde. Zudem ist Fedderwardersiel als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen worden. Sowohl in den Siedlungsbereichen als auch im weiteren Umland sind Erholungsräume zu sichern und funktional weiterzuentwickeln, um den Erholungswert für die Bevölkerung dauerhaft zu sichern. Mögliche Raumnutzungskonkurrenzen von Schutz- und Nutzfunktionen sind weitgehend zu vermeiden. Die Planungen entsprechen somit den Zielsetzungen der Regionalplanung.

Weiterhin sind für Fedderwardersiel der Hafen und der Umschlagplatz in den zeichnerischen Darstellungen des RROP festgelegt.

Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen als Wohnbauflächen dargestellt. Angrenzend befinden sich in westlicher, östlicher und nördlicher

Richtung gemischte Bauflächen; in südlicher Richtung sind Sondergebiete für Ferienhäuser dargestellt.

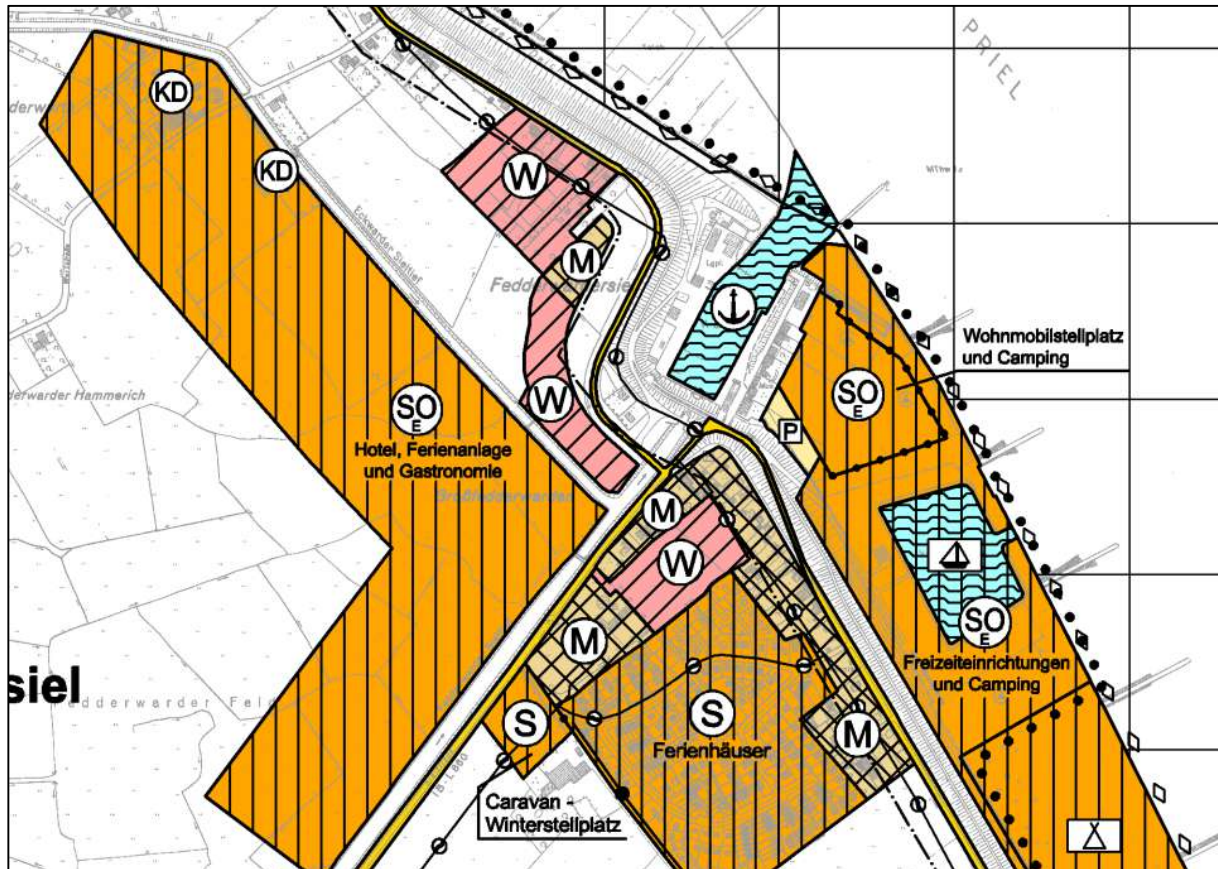


Abb. 1: Ausschnitt FNP

Da die Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Es ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet“ darzustellen.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 162 „Fedderwardersiel: Anschluss Sielstraße“ der Gemeinde Butjadingen. Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete fest mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zulässig.



Abb.2: Bebauungsplan Nr. 162

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 in Fedderwardsiel ist die geänderte Zielsetzung der Gemeinde Butjadingen, nach der im Plangebiet auch ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes ermöglicht werden sollten. Diese Nutzung soll in dem gleichen Rahmen möglich sein wie Wohnnutzungen, so dass hierfür ein Sonstiges Sondergebiet festzusetzen ist. Diese Form von „Nutzungsmix“ ist innerhalb der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nicht möglich, zumal die Gemeinde Butjadingen auch keine prozentualen Vorgaben zur Verhältnismäßigkeit Dauerwohnen / Ferienwohnen tätigen möchte.

Weiterhin soll im Plangebiet eine maßstäbliche Bebauung entstehen, die sich an die angrenzende Bebauung, die durch wenige überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude gekennzeichnet ist, anpasst. Aus diesem Grunde soll eine abweichende Bebauung festgesetzt werden, wobei die abweichende Bauweise dadurch gekennzeichnet ist, dass die Gebäudelängen 12 m für Einzel- und 16 m für Doppelhäuser nicht überschreiten dürfen. Dabei sind an das Gebäude angebaute Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Pergolen in der Ermittlung der Gebäudelänge nicht mit einzurechnen. Außerdem wird die Grundflächenzahl (GRZ) zur optimaleren Ausnutzung der Grundstücksflächen auf 0,35 erhöht.

Aus dem Ursprungsplan werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen von 4,50 m bzw. 9,00 m übernommen, allerdings aus Gründen der Rechtsicherheit nunmehr ein Bezug zu NHN geschaffen.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Butjadingen führt gemäß §§ 3 und 4 i.V.m. § 13a BauGB Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durch.

Aus der Öffentlichkeit ergingen tlw. in Form von formulierten Stellungnahmen und dazugehörigen Unterschriftenlisten insbesondere Hinweise zur Verdichtung der geplanten Bebauung. Das Flair der Ortschaft als Fischerort mit Lage im Nationalpark Wattenmeer sollte beachtet werden. Die Gemeinde Butjadingen geht davon aus, dass durch die Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung („Wohnen“ und „Ferienwohnen“) und zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäude- und Traufhöhe: 11,00 bzw. 6,50 m über NHN entsprechend ca. 9,00 bzw. 4,50 über GOK) dieser Belang berücksichtigt ist. Die mit der Planung verbundene Bebauung passt sich insbesondere aufgrund der Kleinteiligkeit in das Ortsbild ein. Auch ist eine Eintönigkeit der Bebauung aus dem städtebaulichen Konzept der Fa. Robeo nicht ableitbar, da es sich dabei allein um ein städtebauliches Konzept handelt. In der Bauausführung können die Gebäude sehr wohl unterschiedlich ausfallen.

Weiterhin ist durch eine örtliche Bauvorschrift gesichert, dass nur Gebäude mit geeigneten Dächern zulässig sind. Auch dies dient dem Einfügen in die bestehende Bebauung.

Es sollte ein Anteil an „Dauerwohnen“ als Gegenpol zu „Ferienwohnen“ verbindlich festgeschrieben werden, um eine „Geistersiedlung“ im Winter bzw. „Massentourismus“ im Sommer zu vermeiden. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll nach planerischen Wille der Gemeinde eine prozentuale Aufteilung der zulässigen Nutzungen (Ferienwohnen/ Dauerwohnen) nicht vorgenommen werden. Stattdessen ist es Zielsetzung, durch den Verzicht auf entsprechende Regelungen eine zügige Umsetzung der Planungen sicherzustellen. Dies dient dann auch der Belebung der Ortschaft Fedderwardsiel und vermeidet zudem Investitionsruinen. Ein befürchteter „Massentourismus“ ist dabei auch vor dem Hintergrund der geplanten „nur“ 37 Einzelhäusern/Doppelhaushälften nicht ableitbar.

Die GRZ mit 0,35 wäre nach Ansicht von Einwandschreibern zu hoch und würde in Verbindung mit der GRZ II (incl. Nebenanlagen) zu wenig Raum für Gartenflächen übrig lassen. Es kann nach Ansicht der Gemeinde Butjadingen hier zwar verdichtet gebaut werden, es wird jedoch mit einer geringeren Dichte, als im näheren Umfeld und nach der Baunutzungsverordnung möglich, gebaut und es verbleiben auf den Privatflächen ausreichend Grünflächen auch für Natur- und Artenschutz. Im Schnitt wird gemäß Baukonzept im Baugebiet eine GRZ I (nur Hauptgebäude) von 0,21 erreicht, die GRZ II (Hauptgebäude und bauliche Nebenanlagen) beträgt durchschnittlich 0,39. Daraus ist ableitbar, dass hier durchaus Freiflächen verbleiben, so dass eine Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt ist. Im Vergleich dazu beträgt die GRZ I für Allgemeine Wohngebiete häufig 0,4 mit einer entsprechend höheren Verdichtungsrate.

Es werden durch die touristischen Nutzungen Nachbarschaftskonflikte zu bestehenden Nutzungen befürchtet. Eine Unverträglichkeit zwischen den beiden Nutzungsarten Wohnen und Ferienwohnen ist planungsrechtlich nicht gegeben und wird auch in der Realität i. d. R. nicht erwartet. Entsprechende Auswüchse von Belästigungen, wie in Stellungnahmen

teilweise formuliert, treten üblicherweise nicht auf, können aber auch in anderen Baugebieten auftreten. Dies ist planungsrechtlich nicht lösbar. Insofern ist eine Verträglichkeit beider Nutzungen nicht nur untereinander, sondern auch in Bezug auf die Nachbarschaft anzunehmen. Eine ebenfalls befürchtete Wertminderung der angrenzenden Immobilien wird von der Gemeinde Butjadingen zum einen nicht befürchtet, ist zum anderen jedoch auch bauleitplanerisch nicht ableitbar, solange die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Dies wird hier als gegeben betrachtet.

Beeinträchtigungen durch Baulärm sind hinzunehmen, hierzu aber auch zu bedenken, dass auch beim Bau der Immobilien der Einwandschreiber Lärm- und Staubbelastigungen mutmaßlich aufgetreten sind, die die Nachbarn temporär auszuhalten hatten.

Es wurde eine erneute Biotop- und Artenkartierung einschließlich Ermittlung der Biotopwerte gefordert. Eine Biotoptypenkartierung ist im Rahmen der vorliegenden Planung jedoch erfolgt, dabei wurde auch das Artenpotenzial abgeprüft. Ein weiterer Kartieraufwand wurde nicht erkannt und auch von Fachbehörden wie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch nicht eingefordert

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergingen insbesondere Hinweise zur Erschließungsplanung oder Durchführung der geplanten Baumaßnahmen.

Der Landkreis Wesermarsch äußerte aus Sicht der Raumordnung / Städtebau keine Bedenken, das Maß der geplanten baulichen Nutzung würde dem bebauten Umfeld entsprechen.

Hinweise zu möglichen Bodenfunden wurden auf die Planzeichnung aufgenommen.

Straßenverkehrsrechtliche Anforderungen für die Anbindung der Planstraße an die K 180 sind abseits der Bauleitplanung zu regeln, dies gilt auch für eine notwendige wasserrechtliche Genehmigung für die Verrohrung des Grabens im Einmündungsbereich der Planstraße.

Bestehende Leitungen der Deutschen Telekom und des OOWV wurden innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde für sie nicht festgesetzt, weil sie als Ergebnis der Erschließungsplanung ggf. zu verlegen sind.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Im folgenden Abschnitt werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

Für das vorliegende Planvorhaben sind prinzipiell folgende Belange von Bedeutung:

- Nachbarschutz
- Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung
- Belange der Ver- und Entsorgung

3.2.1 Nachbarschutzrechtliche Belange

Durch die Bebauungsplanänderung werden Anlagen und Einrichtungen des Wohnens und der Gästebeherbergung in Form von Ferienhäusern und –wohnungen, Wohngebäuden mit

Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt sowie Räume für freie Berufe zugelassen. Ausnahmsweise sind auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Bis auf die Wohnnutzung, sind diese Nutzungen derzeit nicht zulässig. Sie sollen zukünftig jedoch zugelassen werden. Eine relevante Einschränkung der angrenzenden Wohngebäude wird jedoch nicht gesehen, da durch diese Nutzungen kein erheblicher Störungs- oder Unruhegrad auftreten wird. Zudem entsprechen sie auch dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes, ihnen wird daher bereits ein vergleichsweise niedriger Störungsgrad zugemessen. Insofern gewichtet die Gemeinde ihre städtebauliche Zielsetzung mit einer höheren Nutzungsvielfalt und somit auch die Vermarktbarkeit der Grundstücke höher als potenzielle geringfügige Beeinträchtigungen für die bestehenden Anwohner und die Nachbarschaft. Im Übrigen bietet die Bebauungsplanänderung auch den Anwohnern im Plangebiet eine höhere Nutzungsvielfalt.

Die Regelung der abweichenden Bauweise sichert das Einfügen der Gebäude in die Nachbarschaft, Betroffenheiten werden dadurch nicht ausgelöst.

3.3 Belange von Natur und Landschaft: Biotopschutz, Artenschutz, Eingriffsregelung

3.3.1 Biotopschutz

- Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (FFH-Gebiet, EU 3118-331; EU-Vogelschutzgebiet, DE2210-401) liegt rd. 350 m östlich des Plangebietes.¹ Das FFH-Gebiet bzw. EU-Vogelschutzgebiet umfasst u. a. den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln und ist von internationaler Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für eine Vielzahl von Anhang-I-Arten und zahlreiche andere Wasser- und Watvögel. Weitere Natura-2000-Gebiete liegen in rd. 2,5 und 6 km Entfernung zum Plangebiet. Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

- Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt.²

- NLP, BSR: „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NDS 00001): 350 m östlich
- NSG: „Sinsum/Burhave“ (WE 00096): rd. 1,1 km südlich
- NSG: „Jericho/Langwarden“ (we 00098): rd. 5,1 km südwestlich

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Schutzziele der Schutzgebiete entgegenstehen.

¹ NUMIS Kartenserver: Natura-2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2018)

² NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: November 2018)

3.3.2 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Bestimmend für das Habitatpotential artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet sind die Biotoptypen sonstiges feuchtes Intensivgrünland, Trittrasen, halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte, nährstoffreicher Graben und Baumreihe des Siedlungsbereichs. Für eine Nutzung durch Brutvögel des Offenlandes besteht auf der Fläche aufgrund der Siedlungsnähe bereits eine Störwirkung, so dass davon auszugehen ist, dass Vogelarten wie z. B. der Kiebitz oder der Große Brachvogel auf den Wiesen südlich und westlich von Fedderwardersiel brüten. Die Präsenz von Hauskatzen ist ebenfalls nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten speziell in Siedlungsnähe eine Gefährdung bedeuten. Ergänzend kommt hinzu, dass aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Fläche im Plangebiet, aber auch durch die unmittelbar angrenzende Bebauung, eine Störwirkung für Brut- und Gastvogelarten besteht und diese Arten auf ruhigere Bereiche ausweichen. Störungstolerante Vogelarten bieten die halbruderalen Vegetationsbestände entlang der Gräben und die Baumbestände entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze Potential als Brutstandort. Die Baumbestände können ebenso Potential als Quartiersstandorte für Fledermausarten³ dienen. Konkrete Nester oder Quartiere wurden bisher nicht nachgewiesen. Gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sind im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung auszuschließen.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Lediglich für den Moorfrosch (*Rana arvalis*) sind Vorkommen gemäß den Verbreitungskarten der Pflanzen und Tiere der FFH-Richtlinie des Bundesamt für Naturschutz (Stand Oktober 2007) in Norddeutschland bekannt. Gemäß

³ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

der Verbreitungskarte des NLWKN (Stand November 2011) liegen keine Nachweise des Moorfroschs in Butjadingen vor. Generell liegen keine konkreten Nachweise dieser Art im Plangebiet bekannt. Aufgrund der Habitatbedingungen in den angrenzenden Gräben sind Vorkommen des Moorfroschs daher mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird dargelegt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Realisierung der Planung berührt werden können und welche Konfliktlösungsansätze ggf. bestehen.

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Zur Realisierung der Planung wird insbesondere das Grünland, der Trittrasen und Baumbestände überplant. Im Zuge dieser Maßnahmen können Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) und Fledermäuse geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Gehölzfällungen) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und/oder außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden bzw. vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt wird, dass keine aktuell besetzten Vogelneester vorhanden sind.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet durch die unmittelbare Nähe zu bereits bebauten Flächen liegt, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der geplanten Wohnnutzung wird tendenziell eher ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgegangen werden muss.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölbewohnender Vogel- und Fledermausarten und ggf. Niststätten von Bodenbrütern betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelneester und besetzten Fledermausquartiere in bzw. an Gebäuden und Gehölzen zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen.

Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Für Vogelnester und Fledermausquartiere an bzw. in Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung (langfristig bzw. regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten) unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit/Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz.

Inwieweit letztlich durch den die erforderlichen Gehölzfällungen regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten betroffen sind, ist derzeit nicht bekannt und sollte auf Umsetzungsebene fachgutachterlich überprüft werden. Sollten im Zuge der Überprüfung mehrjährig genutzte Vogelnester oder Fledermausquartiere entdeckt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen oder einer fachgutachterlichen Prüfung sowie der Umsetzung der daraus ggf. resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf aktuell genutzte, einjährig und mehrjährig genutzte Vogelnester und Fledermausquartiere können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.

3.3.3 Eingriffsregelung

Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 162 „Anschluss Sielstraße“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bestand

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im aktuellen Bestand unversiegelt und wird als Wirtschaftsgrünland genutzt. Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufen nährstoffreiche Gräben, dessen Ufer von halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte und vereinzelter Bäumen begleitet werden. Im Süden befindet sich ein Weg mit Trittrassen, über den die Erschließung erfolgt. Der Weg wird beidseitig von Baumreihen (Bergahorn, Esche) mit Stammdurchmessern in Brusthöhe von 30 bis 50 cm begleitet. Die

Ruderalbereiche können von bodenbrütenden Vogelarten genutzt werden. Die Baumbestände weisen Potential für gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten auf. Aufgrund der intensiven Nutzung und der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung ist jedoch lediglich ein Vorkommen von störungsunempfindlichen Arten anzunehmen. Des Weiteren bieten die Ruderalbereiche und der Graben Lebensraumqualitäten für Amphibien, Insekten und Säugetiere. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits baulich durch Wohnhäuser erschlossen; im Süden grenzt eine Hofstelle an das Plangebiet.

Da das Plangebiet unversiegelt ist, können die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium erfüllt werden. Im gesamten Plangebiet liegt eine sehr tiefe Kalkmarsch vor. Aufgrund der äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit zählt dieser Bodentyp zu den schutzwürdigen Böden. Der Grundwasserflurstand liegt im Plangebiet zwischen 6 bis 13 dm.⁴ Der Grundwasserkörper „Untere Weser Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.⁵ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt 0 bis 50 mm/a.⁶ Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.⁷

Fedderwardsiel liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.⁸ Das Plangebiet befindet sich in der kleinen Ortschaft Fedderwardsiel und wird aufgrund der großflächig angrenzenden Grünlandflächen dem Klima der freien Landschaft zugeordnet. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete. Das Landschaftsbild wird von dem dörflich kleinen Charakter von Fedderwardsiel, den umliegenden Marschen und der unmittelbaren Nähe zur Nordsee geprägt.

Auswirkungen der Planung

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet bereits den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 162 „Anschluss Sielstraße“. Dementsprechend wird zur Prüfung der Auswirkungen im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenüber gestellt.

⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2018)

⁵ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2018)

⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Oktober 2018)

⁷ NUMIS Kartenserver: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2018)

⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 162	Bebauungsplan Nr. 162, 1. Änderung	Eingriffsbeurteilung
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,3 (zzgl. Nebenanlagen)	Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Fedderwardersiel“ GRZ 0,35 (zzgl. Nebenanlagen)	Änderung der Festsetzungen: => Eingriff (zulässige zusätzliche Neuversiegelung)
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Keine Änderung => kein Eingriff
Wasserfläche (Gräben)	Wasserfläche (Gräben)	Keine Änderung => kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung zeigt, erfolgt durch die Planung ein Eingriff in den Naturhaushalt, u. a. durch den Verlust von Lebensraumfunktionen, Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung auf den neuversiegelten Flächen.

Im vorliegenden Bebauungsplan gilt jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3.3.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist prinzipiell sichergestellt. Es werden Netzerweiterungen zulässig sein. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Änderungen zu erwarten.

Seitens der Brandschutzdienststelle des Landkreises Wesermarsch wird eine Löschwassermenge von min. 48 m³/h über einen Zeitraum von min. 2 Stunden für erforderlich erachtet.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den in Kapitel 2 beschriebenen Planungszielen wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Fedderwardersiel“ gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 und 9 BauGB ausgewiesen.

Zulässig sind in dem Baugebiet Wohngebäude mit Wohnungen zum dauernden Aufenthalt und Unterkünfte zur Gästebeherbergung. Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements, Pensionen mit Fremdenzimmern und Gästehäuser. Es handelt sich also jeweils um kleinere Einheiten, zumal nicht mehr als 2 Wohneinheiten (Dauerwohnung oder Ferienwohnungen) pro Gebäude zulässig sind.

Weiterhin sind Räume für freie Berufe und ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, um auch darüber einen gewissen Nutzungsmix herzustellen.

Zusätzlich wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken sicherstellt. Im Norden des Plangebietes ist zudem ein Fuß- und Radweg bis an den westlichen Plangebietsrand festgesetzt, um eine noch kürzere fußläufige Verbindung Richtung Deich und Zentrum Fedderwardersiel zu ermöglichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, um die Grundstücke großzügig ausnutzen zu können und die Ausweisung zusätzlicher Baugebiete zu vermeiden. Gleichzeitig wird die kleinteilige Charakteristik des Ortes Fedderwardersiel hierdurch gewahrt. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete auf 11,0 m über NHN begrenzt. Die Traufhöhe darf 6,50 m über NHN nicht überschreiten. Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

Die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße und die der Geländeoberflächen liegt bei maximal 2 m über Normalhöhennull (NHN).

Abweichend vom Ursprungsplan wird zudem die abweichende Bauweise festgesetzt, die Einzelhäuser nur bis zu einer Länge von 12 m und 16 m für Doppelhäuser zulässt. An das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Pergolen bleiben bei der Längenermittlung unberücksichtigt.

4.3 Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke und Stellplätzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig.

4.4 Wasserflächen

Die Wasserflächen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 162 (Urplan) übernommen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Damit sich die Gebäude in die umgebenden Strukturen einpassen, gelten für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Fedderwardersiel“ die folgenden örtlichen Bauvorschriften.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Fedderwardersiel „Anschluss Sielstraße“ identisch.

2. Dachformen und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszubilden. Dieses gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben, Dacherker und weitere, dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauteile, die eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Nurdachhäuser sind nicht zulässig.

3. Vorgartengestaltung

Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind innerhalb der Vorgartenfläche Kunststoffflächen und großflächige Kiesschüttungen nicht zulässig.

6 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Sonstiges Sondergebiet (SO)	13.798 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.098 m ²
Fuß- und Radweg	39 m ²
Wasserflächen	1.235 m ²
Gesamtfläche	18.170 m²

7 HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet..

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

8 VERFAHREN

13.12.2018	Aufstellungsbeschluss
14.01.2019	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
13.12.2018	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
14.01.2019	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
22.01.2019 bis 22.02.2019	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
27.06.2019	Satzungsbeschluss durch den Rat



Aufgestellt:

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung
und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Butjadingen, den 27.06.2019

gez. Ina Korter

Bürgermeisterin